

目次

前文

第1章 総則(第1条—第6条)

第2章 まちづくり基本計画の策定(第7条・第8条)

第3章 まちづくり審議会(第9条)

第4章 協働のまちづくりの推進

第1節 地区まちづくり計画(第10条—第13条)

第2節 テーマ型まちづくり計画(第14条・第15条)

第3節 まちづくり推進地区(第16条・第17条)

第5章 計画的なまちづくりの推進

第1節 都市計画の提案(第18条—第23条)

第2節 地区計画等の手続(第24条—第28条)

第6章 住み良いまちづくりの推進

第1節 開発事業の手続(第29条—第49条)

第2節 開発事業の基準等(第50条—第55条)

第3節 都市計画法に定める開発許可の基準(第56条—第59条)

第7章 紛争調整(第60条—第63条)

第8章 補則(第64条—第67条)

第9章 罰則(第68条・第69条)

附則

私たちのまち熱海市は、豊かな自然と温泉そして温暖な気候の恵みを地域資産とし、市民のみならず多くの旅人にも安らぎと潤いを与え、今もなお国際観光温泉文化都市として発展を続けている。

周囲を山々に囲まれ海に開けるといった熱海の地形は、劇場空間都市と呼ぶにふさわしく、広く相模湾に開けた海を舞台にして、四季折々の顔を誰もが鑑賞できることを約束している。また、大地の恵みである温泉は、多くの人に愛され心と身体を癒し、明日への活力を再生している。このかけがえのない地域資産は、全ての者に平等であるとともに、これを後生に継承するため、大切に守り育ていかなければならないものであり、私たちは、その責任を自覚し、未来永劫に多くの人から愛される熱海のまちづくりの手続をここに定めるものとする。

熱海市におけるまちづくりの手続は、自然と温泉に恵まれた国際観光温泉文化都市として、郷土を豊かに、魅力的に、より華やかにするための約束ごとであり、市民等、事業者及び市が相互の信頼関係に基づき役割を分かち合いながら取り組まなければならないものとする。

そして、熱海市のまちづくりが市民の主体的参加のもとに行われ、市民や熱海を訪れる人たちが心の豊かさを実感できる賑わいのあるまちづくりを実現するため、ここに熱海市まちづくり条例を制定する。

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、熱海市(以下「市」という。)のまちづくりについて、その基本理念を定め、市民等、事業者及び市の責務等を明らかにするとともに、まちづくりの基本となる事項、本市の特性を活かしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続及び開発事業に関する基準並びに都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)の規定に基づく都市計画の手続の仕組みを定めることにより、良好な住環境と美しい景観を備える文化の香り高い国際観光温泉文化都市熱海の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 市民等 市内に住所を有する者、市内で事業を営む者又は市内の土地若しくは建築物の所有者をいう。
- (2) 利害関係者 利害関係者は、次に掲げる者をいう。

ア 第29条第1項第1号の開発事業に係る次のいずれかに該当する者

- (ア) 施行区域に隣接する土地又は建築物の所有者及び居住者
- (イ) 施行区域からの排水により著しい影響を受ける漁業関係団体
- (ウ) その他市長が特に影響を受けると認める者

イ 第29条第1項第2号の開発事業に係る次のいずれかに該当する者

- (ア) 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離で、次の範囲内にある土地又は建築物の所有者及び居住者
 - あ 観光商業集積区域内においては、計画建築物の高さの1.5倍の距離
 - い 観光商業集積区域外においては、計画建築物の高さの2倍の距離
- (イ) 眺望、風害等について、著しい影響を受けると認められる者

- (ウ) テレビ電波の障害を受けると認められる者
- (エ) その他市長が特に影響を受けると認める者
- (3) 事業者 開発事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。
- (4) 開発事業 法第4条第12項に定める開発行為(以下「開発行為」という。)、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に定める建築(以下「建築行為」という。)その他規則で定める行為をいう。
- (5) 施行区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (6) 工事施行者 開発事業に関する工事請負人をいう。
- (7) 公共施設 法第4条第14項に規定する公共施設をいう。
- (8) 公益施設 集会所、保育所、小学校、中学校、ゴミ集積施設その他の住民の福祉を高める施設で公共施設に該当しないものをいう。
- (9) 観光商業集積区域 熱海国際観光温泉文化都市の建設の基幹となる区域で、別表第1に定める区域をいう。
(まちづくりの基本理念)

第3条 市のまちづくりは、美しい山と街の緑、澄んだ空気、温泉、海など恵まれた環境を活かすことを基本理念とする。

- 2 市のまちづくりは、住み良い環境と賑わいあるもてなしの街が共存し、調和するよう行われなければならない。
- 3 市のまちづくりは、市民等、事業者及び市の相互の信頼関係に基づき、これらの者が協力して取り組まなければならない。
- 4 市のまちづくりは、「土地については、公共の福祉を優先させるものとする。」と定めた土地基本法(平成元年法律第84号)の理念を踏まえて行われなければならない。

(市の責務)

- 第4条 市は、前条に定めるまちづくりの基本理念(以下「基本理念」という。)に基づき、まちづくりに関する基本的かつ総合的な施策を策定し、実施しなければならない。
- 2 市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、必要な調査を実施するとともに、法第3条第3項の規定に基づき、市民等に対する必要な情報の提供、市民等からの意見の反映及び市民等の主体的なまちづくりに必要な支援を行うよう努めなければならない。
 - 3 市は、基本理念に基づき、事業者に対し適切な助言又は指導を行わなければならない。

(市民等の責務)

第5条 市民等は、地域の将来像を共有し、自らその実現に積極的に取り組むとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、開発事業を行うに当たっては、基本理念に基づき、開発事業が地域全体に影響を及ぼすことを自覚し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

第2章 まちづくり基本計画の策定

(まちづくり基本計画の策定)

- 第7条 市長は、市のまちづくりに関する基本的な計画(以下「まちづくり基本計画」という。)を定めるものとする。
- 2 まちづくり基本計画は、熱海市都市計画マスタープランその他市の諸計画との整合が図られていなければならない。
 - 3 まちづくり基本計画は、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 全体構想

- ア まちづくりの目標
- イ 土地利用に関する基本的な事項
- ウ 都市施設等の整備に関する事項
- エ 熱海らしさを守り育む施策に関する事項
- オ その他全体構想について必要な事項

(2) 地域別構想

- ア 地域のまちづくりの目標
- イ 地域らしさを守り育む施策に関する事項
- ウ 地区まちづくり計画に関する事項
- エ その他地区別構想について必要な事項

(まちづくり基本計画の策定手続)

第8条 市長は、まちづくり基本計画を作成しようとするときは、その旨を公告し、まちづくり基本計画の案を当該公告の日の翌日から起算して28日間公衆の縦覧に供し、説明会を開催しなければならない。

- 2 市民等は、前項に規定する公告の日から縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された基本計画の案に対し、意見書を市長に提出することができる。
- 3 市長は、提出された意見書に対する回答書を作成し、意見書の提出者に送付するとともに、回答書の縦覧の場所等を公告し、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 市長は、まちづくり基本計画を策定するに当たっては、あらかじめ熱海市まちづくり審議会の意見を聴かなければならない。
- 5 市長は、まちづくり基本計画を策定したときは、当該まちづくり基本計画を熱海市議会に報告し、告示しなければならない。
- 6 市長は、まちづくり基本計画をおおむね10年ごとに見直しをするものとする。ただし、必要と認めるときは、期間満了以前に見直しをすることができる。
- 7 市長は、まちづくり基本計画の見直しをする場合は、第1項から第5項までの手続を準用する。

第3章 まちづくり審議会

(まちづくり審議会)

第9条 市のまちづくりの推進を図るために必要な事項を審議するため、熱海市まちづくり審議会(以下「審議会」という。)を置く。

- 2 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を審議し、答申するほか、当該事項について市長に意見を述べ、又は提案することができる。
 - (1) 市のまちづくりに関する基本的事項及び重要事項
 - (2) まちづくり基本計画に関する事項
 - (3) 地区まちづくり計画に関する事項
 - (4) テーマ型まちづくり計画に関する事項
 - (5) まちづくり推進地区に関する事項
 - (6) 開発事業に関する事項
 - (7) 表彰に関する事項
 - (8) その他市長が市のまちづくりの推進を図るために必要があると認める事項
- 3 審議会は、委員10人以内をもって組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。
 - (1) 市民
 - (2) 法律、建築、環境等に関する学識経験者
- 4 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

第4章 協働のまちづくりの推進

第1節 地区まちづくり計画

(地区まちづくり協議会への支援等)

第10条 市長は、基本理念に基づくまちづくりを推進するため、一定の地区において住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物の所有者(以下「地区住民等」という。)で組織する団体が地区に限定したまちづくりの計画(以下「地区まちづくり計画」という。)を策定しようとする場合において、次の各号のいずれにも該当すると認められる団体(以下「地区まちづくり協議会」という。)を認定し、技術的支援、まちづくりに関する情報の提供等の必要な支援を行うものとする。

- (1) 団体の構成員が地区住民等であること。
 - (2) 地区住民等の自発的参加の機会が保障されていること。
 - (3) 団体の目的又は活動の方針が市の基本理念に則していること。
 - (4) 団体の構成員に重要な意思決定に参画する権利が保障されている規約を有し、かつ、代表者の定めのあること。
- 2 前項に規定する地区まちづくり協議会の認定を受けようとするものは、規則で定めるところにより市長に申請しなければならない。
 - 3 市長は、第1項の規定による認定を行ったときは、その旨を公告するとともに、当該団体の代表者に通知するものとする。
 - 4 地区まちづくり計画で定める事項は、次に掲げるもののうち必要な事項とする。
 - (1) 土地利用に関する事項
 - (2) 建築物・工作物に関する事項
 - (3) 防災に関する事項
 - (4) 歴史・自然に関する事項
 - (5) 景観・街並みに関する事項
 - (6) 緑地の保全に関する事項
 - (7) 緑化に関する事項
 - (8) 生活環境に関する事項

(9) その他市の基本理念に基づいたまちづくりを推進するために必要な事項

- 5 地区まちづくり協議会は、地区まちづくり計画の案を策定したときは、規則で定めるところにより地区住民等に公表しなければならない。

(地区まちづくり協定の締結)

第11条 地区まちづくり協議会は、次の各号のいずれにも該当する地区まちづくり計画を内容とする協定(以下「地区まちづくり協定」という。)を市と締結するよう市長に求めることができる。

- (1) 地区まちづくり計画の区域(以下「地区まちづくり区域」という。)が道路、鉄道、河川その他土地の範囲を明示するのに適したものにより区分されており、かつ、3,000平方メートル以上の面積があること。
 - (2) 地区まちづくり区域内に住所を有する満18歳以上の者、事業を営む者及び当該区域内の土地又は建築物(国又は地方公共団体の所有している土地又は建築物で公共施設の用に供されているものを除く。)の所有者(以下「権利者」という。)のうち、3分の2以上の者が当該地区まちづくり計画に同意していること。
 - (3) 地区まちづくり区域内において、前号の規定により地区まちづくり計画に同意をした者が所有する土地の総地積が、当該地区まちづくり区域内の土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。)の総地積の3分の2以上であること。
- 2 市長は、前項の地区まちづくり計画の内容を審査し、まちづくり基本計画に則していると認めるときは、地区まちづくり協議会と地区まちづくり協定を締結し、協定の内容を公告しなければならない。
- 3 市長は、前項の規定により地区まちづくり協定を締結しようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かななければならない。
- 4 地区まちづくり協定の有効期間は、第2項の規定による公告があった日から起算して10年とする。
- 5 前項に規定する地区まちづくり協定の有効期間満了日までに地区まちづくり協定が締結された区域(以下「協定区域」という。)の権利者のうち、その過半数の者から異議の申出がないときは、その期間満了日の翌日から起算して更に10年、同一の条件により更新されたものとみなし、以後もこの例による。
- 6 前各項の規定は、地区まちづくり協定を変更する場合について準用する。
- 7 第1項第2号及び第3号の規定は、地区まちづくり協定を廃止する場合について準用する。
- 8 市長は、前項の規定により地区まちづくり協定が廃止されたときは、その旨を公告しなければならない。
- 9 市長は、地区まちづくり協定を締結したときは、市のまちづくりに関する施策の策定及び実施に当たり、当該地区まちづくり協定の内容に十分配慮しなければならない。

(令4条例10・一部改正)

(開発事業における地区まちづくり計画の尊重等)

第12条 事業者は、前条第2項に定める地区まちづくり協定が締結された地区において開発事業を行うときは、当該協定が締結された地区まちづくり計画の内容を尊重しなければならない。

- 2 市長は、地区まちづくり協定が締結された地区において開発事業を行う事業者に対し、当該協定が締結された地区まちづくり計画を遵守するよう指導しなければならない。

(地区まちづくり計画の提案等)

第13条 第11条第1項の規定による地区まちづくり協定の締結を行おうとする地区まちづくり協議会又は同条第2項の規定により協定の締結を行った地区まちづくり協議会は、当該計画の内容をまちづくり基本計画に定めるべき事項として、市長に対し提案することができる。

- 2 市長は、前項の規定によりまちづくり協議会から提案があったときは、その提案をまちづくり基本計画に反映するよう努めなければならない。

第2節 テーマ型まちづくり計画

(テーマ型まちづくり協議会への支援等)

第14条 市長は、まちづくり基本計画の内容を補完し、発展させることを目的とした市全体にかかわるテーマに関するまちづくりの計画(以下「テーマ型まちづくり計画」という。)を策定しようとする市民等が組織する団体において、次の各号のいずれにも該当すると認められる団体(以下「テーマ型まちづくり協議会」という。)を認定し、技術的支援、まちづくりに関する情報の提供等の必要な支援を行うものとする。

- (1) 団体の構成員が市民等であること。
 - (2) 市民等の自発的参加の機会が保障されていること。
 - (3) 団体の目的又は活動の方針が市の基本理念に則していること。
 - (4) 団体の構成員に重要な意思決定に参画する権利が保障されている規約を有し、かつ、代表者の定めがあること。
- 2 前項に規定する団体でテーマ型まちづくり協議会の認定を受けようとするものは、規則で定めるところにより市長に申請しなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による認定を行ったときは、その旨を公告するとともに、当該団体の代表者に通知するものとする。
- 4 テーマ型まちづくり協議会は、テーマ型まちづくり計画を策定するに当たり、その内容が土地利用の制限に関する事項を含む場合は、当該土地利用の制限に係る区域内に住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物の所有者の意見を十分反映させるとともに、その支持を得るよう努めなければならない。

(テーマ型まちづくり計画の提案)

第15条 テーマ型まちづくり協議会は、テーマ型まちづくり計画を策定し、次の各号のいずれにも該当するときは、当該計画の内容をまちづくり基本計画に定めるべき事項として、市長に対し提案することができる。

- (1) テーマ型まちづくり計画の内容が市内に住所を有する満18歳以上の者の50分の1以上の同意を得ていること。
 - (2) テーマ型まちづくり計画の内容がまちづくり基本計画に則していること。
 - (3) テーマ型まちづくり計画の内容が土地利用の制限に関するものである場合は、その内容に当該土地利用の制限に係る区域内に住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物の所有者の意見が十分に反映されていること。
- 2 市長は、前項の規定によるテーマ型まちづくり計画の提案がまちづくり基本計画に則していると認めるときは、審議会の意見を聴いた上で当該提案をまちづくり基本計画に反映するよう努めなければならない。

(令4条例10・一部改正)

第3節 まちづくり推進地区

(まちづくり推進地区計画の策定等)

第16条 市長は、まちづくり基本計画に基づき、次の各号のいずれかに該当する地区において、市街地整備又は都市環境の保全を中心としたまちづくりを重点的に推進する必要があると認める地区(以下「まちづくり推進地区」という。)を指定し、当該地区のまちづくりを推進するための計画(以下「まちづくり推進地区計画」という。)を策定することができる。

- (1) まちづくり基本計画において、整備、開発又は保全の必要があると明記されている地区
 - (2) 法に基づく都市計画事業の施行地区及びその周辺の地区
 - (3) 公共施設又は公益施設の整備や更新に合わせて総合的なまちづくりが必要な地区
 - (4) 周辺地域に大きな影響を与えることが予想される大規模な開発事業の予定地及びその周辺の地区
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認めた地区
- 2 市長は、まちづくり推進地区の指定及びまちづくり推進地区計画の案の作成に当たっては、当該地区内に住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物の所有者の意見を反映させるため、意見聴取又は説明会の開催等の必要な措置を講じなければならない。
- 3 市長は、まちづくり推進地区計画の案を作成したときは、その旨を公告し、当該公告の日の翌日から起算して28日間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 市民等は、前項に規定する公告の日から縦覧期間満了の日までに、縦覧に供されたまちづくり推進地区計画の案に対し、意見書を市長に提出することができる。
- 5 市長は、まちづくり推進地区計画を策定するときは、前項の意見書を添えてあらかじめ審議会の意見を聴かななければならない。
- 6 市長は、まちづくり推進地区計画を策定したときは、その旨を告示しなければならない。
- 7 第2項から前項までの規定は、まちづくり推進地区計画を変更し、又は廃止する場合について準用する。

(まちづくり推進地区計画の実施)

第17条 市長は、まちづくり推進地区計画を策定したときは、その実施に努めるものとする。

- 2 市長は、まちづくり推進地区計画の実施に当たっては、当該まちづくり推進地区内に住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物の所有者の意見を反映させるため、説明会の開催等の必要な措置を講じなければならない。
- 3 まちづくり推進地区内で開発事業を行おうとする事業者は、当該まちづくり推進地区計画の内容を尊重しなければならない。

第5章 計画的なまちづくりの推進

第1節 都市計画の提案

(提案による都市計画の決定手続等)

第18条 この節の規定は、法第21条の2から法第21条の5までに規定する都市計画の提案制度に関し、都市計画の提案に係る手続等及び都市計画の決定又は変更の手続(法第12条の4に規定する地区計画等(以下「地区計画等」という。))に係るものを除く。)について必要な事項を定める。

(平20条例31・一部改正)

(都市計画提案団体の指定)

第19条 法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、次に掲げる団体とする。

- (1) 第13条第1項の規定により提案を行った地区まちづくり協議会
- (2) 第15条第1項の規定により提案を行ったテーマ型まちづくり協議会

(都市計画の提案に関する手続)

第20条 法第21条の2の規定に基づく都市計画の決定又は変更を提案しようとする者は、規則で定める都市計画提案書を市長に提出しなければならない。

(平20条例31・一部改正)

(都市計画の原案の作成)

第21条 市長は、前条の規定により都市計画提案書が提出されたときは、まちづくり基本計画に適合するか否かを速やかに判断し、適合すると認めたときは、都市計画の案の内容となるべき事項(地区計画等に係るものを除く。以下この節において「都市計画の原案」という。)を作成しなければならない。

2 市長は、都市計画の原案を作成しようとするときは、市民等の意見を反映させるため、市民参加による委員会等の設置、説明会の開催等の必要な措置を講ずるものとする。

(平20条例31・全改)

(都市計画の案の作成)

第22条 市長は、都市計画の案(地区計画等に係るものを除く。以下この節において同じ。)を作成しようとするときは、その旨を公告し、当該都市計画の原案に当該都市計画の決定又は変更をする理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して28日間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 市民等は、前項に規定する公告の日から縦覧期間満了の日までに、都市計画の原案に対し、規則で定める意見書を市長に提出することができる。

3 市長は、前項の規定により市民等から意見書が提出されたときは、必要に応じて説明会、公聴会の開催等の必要な措置を講じなければならない。

4 市長は、都市計画の案の作成に当たっては、第2項の規定により市民等から提出された意見書及び前項の規定により開催した説明会、公聴会の開催等についての要旨を熱海市都市計画審議会条例(平成12年熱海市条例第8号)に規定する熱海市都市計画審議会(以下「都市計画審議会」という。)に提出し、意見を聴かなければならない。

5 市長は、提出された意見書に対する回答書を作成し、意見書の提出者に通知するとともに、回答書の縦覧の場所等を公告し、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

6 軽易な都市計画その他の都市計画で、規則で定めるものについては、前各項の規定は適用しない。

7 市長は、法第15条の2第1項の規定により、静岡県に対し、同県が定める都市計画の案の内容となるべき事項を申し出るときは、前条第2項及び前各項に定める手続を経て行うものとする。

(平20条例31・一部改正)

(都市計画の決定又は変更の手続)

第23条 市長は、都市計画(静岡県が決定しようとする都市計画と関連して、一連の手続で行われる都市計画を除く。)の決定又は変更をしようとするときは、その旨を公告し、当該都市計画の案に当該都市計画の決定又は変更をする理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して28日間公衆の縦覧に供し、説明会の開催等の必要な措置を講じなければならない。

2 市民等は、前項の規定による公告の日から縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案に対し、規則で定める意見書を市長に提出することができる。

3 市長は、前項の規定により提出された意見書に対する回答書を作成し、意見書の提出者に通知するとともに、回答書の縦覧の場所等を公告し、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

4 市長は、都市計画の案を都市計画審議会に諮問するときは、第1項に規定する説明会の開催等についての概要を記載した書面、第2項に規定する意見書及び前項に規定する回答書を添えなければならない。

5 軽易な都市計画その他の都市計画で、規則で定めるものについては、前各項の規定は適用しない。

6 地区計画等の手続については、前各項の規定は適用しない。

(平20条例31・一部改正)

第2節 地区計画等の手続

(平20条例31・旧第3節繰上)

(地区計画等に関する都市計画の決定手続等)

第24条 この節の規定は、法第16条第2項の規定に基づく都市計画に定める地区計画等の案の内容となるべき事項の提示方法及び意見の提出方法並びに同条第3項に規定する地区計画等に関する都市計画の申出方法並びに地区計画等に関する都市計画の決定又は変更の手続について必要な事項を定める。

(平20条例31・一部改正)

(地区計画等に関する都市計画の申出方法)

第25条 第11条第2項の規定による地区まちづくり協定を締結した地区まちづくり協議会は、法第16条第3項の規定による地区計画等に関する都市計画の申出を市長に行うことができる。

2 前項の規定により申出を行う場合は、地区計画等の種類、名称、位置、区域及び内容を記載した書面を市長に提出しなければならない。

(平20条例31・一部改正)

(地区計画等の原案の作成)

第26条 市長は、前条の規定による申出があったときは、その内容を判断し、必要と認めたときは、地区計画等の原案を作成しなければならない。

2 市長は、地区計画等の原案(前項の規定による申出に係るもの以外のものを含む。以下この節において同じ。)を作成しようとするときは、市民等の意見を反映させるため、説明会の開催等の必要な措置を講ずるものとする。

(平20条例31・一部改正)

(地区計画等の案の作成)

第27条 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ次に掲げる事項を公告し、地区計画等の原案に当該地区計画等の決定又は変更をする理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して28日間公衆の縦覧に供しなければならない。ただし、当該地区の土地所有者のすべての者の同意を得ていると認められる場合は、縦覧期間を14日間にすることができる。

- (1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域
- (2) 縦覧場所
- (3) 縦覧期間

- 2 法第16条第2項に規定する者は、前項に規定する公告の日から縦覧期間満了の日までに、地区計画等の原案に対し、規則で定める意見書を市長に提出することができる。
- 3 市長は、地区計画等の案の作成に当たっては、前項により提出された意見書の要旨を都市計画審議会に提出し、意見を聴かなければならない。
- 4 市長は、提出された意見書に対する回答書を作成し、意見書の提出者に通知するとともに、回答書の縦覧の場所等を公告し、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供し、説明会の開催等の必要な措置を講じなければならない。

(地区計画等に関する都市計画の決定又は変更の手続)

第28条 市長は、地区計画等に関する都市計画の決定又は変更をしようとするときは、その旨を公告し、当該地区計画等の案に当該地区計画等に関する都市計画の決定又は変更をする理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して28日間公衆の縦覧に供し、説明会の開催等の必要な措置を講じなければならない。ただし、当該地区の土地所有者のすべての者の同意を得ていると認められる場合は、縦覧期間を14日間にすることができる。

- 2 市民等は、前項に規定する公告の日から縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された地区計画等の案に対し、規則で定める意見書を市長に提出することができる。
- 3 市長は、前項の規定により提出された意見書に対する回答書を作成し、意見書の提出者に通知するとともに、回答書の縦覧の場所等を公告し、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 市長は、地区計画等の案を都市計画審議会に諮問するときは、第1項に規定する説明会の開催等についての概要を記載した書面、第2項に規定する意見書及び前項に規定する回答書を添えなければならない。

第6章 住み良いまちづくりの推進

第1節 開発事業の手続

(開発事業事前協議書の届出等)

第29条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発事業を行おうとするときは、当該開発事業に係る実施設計に着手する前(市民等の意見に基づき設計修正を行える段階をいう。)に、市長と協議を行うため、規則で定めるところにより、当該開発事業の事前協議書(以下「事前協議書」という。)を市長に提出しなければならない。

- (1) 施行区域の面積が規則で定める面積以上で、かつ、次に掲げるいずれかに該当する開発事業

- ア 土地の区画の変更
- イ 1メートルを超える切土
- ウ 50センチメートルを超える盛土
- エ 合計が1メートルを超える切土と盛土
- オ 規則で定める面積を超える土地の形質の変更

- (2) 建築物に係る開発事業のうち、次のいずれかに該当するもの

- ア 観光商業集積区域内における高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第2項に規定する地盤面からの高さをいう。以下同じ。)が18メートル以上又は延べ面積が1,000平方メートル以上の建築
- イ 観光商業集積区域外における高さが15メートル以上又は延べ面積が1,000平方メートル以上の建築

- 2 前項各号に定める基準については、一団の土地(同一敷地であった等一体的利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。)又は隣接した土地において、同時に又は引き続いて行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用をし、又は一体的な土地の造成を行うことが見込まれる場合は、これらの開発事業は一の開発事業とみなす。ただし、規則で定める開発事業については、適用しない。
- 3 市長は、第1項の規定により事前協議書が提出されたときは、速やかにその旨を公告し、当該事前協議書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 市長は、第1項の規定による協議を行うに当たっては、基本理念にのっとり、市が実施する施策との調和を図るため、事業者に対し、適切な助言又は指導を行うことができる。

(平24条例9・平26条例23・一部改正)

(開発事業の事前協議書の周知等)

第30条 事業者は、前条第1項の規定により事前協議書を提出したときは、速やかに規則で定めるところによる事前事業計画表示板を施行区域の見やすい場所に設置しなければならない。

- 2 事業者は、前項の規定による事前事業計画表示板を設置したときは、速やかに利害関係者に当該事前協議書の内容を周知させるための説明会(次項及び第32条において「事前協議内容説明会」という。)を開催しなければならない。

- 3 事業者は、事前協議内容説明会を開催したときは、その内容を具体的に記述した報告書を市長に提出しなければならない。

(平24条例9・一部改正)

(意見書の提出)

第31条 市民等は、第29条第3項に規定する公告の日から縦覧期間満了の日までに、開発事業に対する意見書を市長に提出することができる。

- 2 市長は、前項に規定する意見書の提出があったときは、同項の期間を経過した後、速やかに当該意見書の写しを事業者に送付しなければならない。

(回答書の作成)

第32条 事業者は、事前協議内容説明会において、出席者から出されたそれぞれの意見について速やかに回答書を作成し、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、提出された回答書の写しを公告し、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

- 3 事業者は、事前協議内容説明会の出席者から出された意見に対する回答を行うため、当該説明会の出席者を招集し、再度の説明会を開催しなければならない。

(平24条例9・一部改正)

(公聴会の開催)

第33条 満18歳以上の利害関係者の2人以上の連署を持った利害関係者(以下「連署代表者」という。)又は事業者は、前条第2項に規定する縦覧期間満了の日の翌日から起算して14日以内に公聴会の開催を市長に請求することができる。

- 2 市長は、前項に規定する請求があったときは、規則で定めるところにより、公聴会を開催しなければならない。

- 3 第1項の規定により公聴会の開催を請求した連署代表者又は事業者(以下「請求者」という。)は、市長から公聴会に出席して意見を述べることが求められたときは、これに応じなければならない。この場合において、市長は、請求者が連署代表者である場合には事業者に対して、請求者が事業者である場合には利害関係者に対して、その出席を求めることができる。

- 4 市長は、第2項の規定により公聴会を開催したときは、報告書を作成し、当該報告書を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(令4条例10・一部改正)

(審議会の開催)

第34条 市長は、前条第4項に規定する公聴会に関する報告書を作成したときは、速やかに審議会の意見を聴かななければならない。

(指導書の交付)

第35条 市長は、まちづくり基本計画、第31条第1項に規定する意見書、第32条第1項に規定する回答書、第33条第4項に規定する公聴会の報告書及び前条により開催された審議会の意見を踏まえ、第29条第1項に規定する事前協議書の内容を検討し、開発事業に係る市の指導事項を記載した書面(以下「指導書」という。)を作成し、規則で定めるところにより事業者に交付するものとする。

- 2 市長は、前項の規定により指導書を交付したときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該指導書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(開発事業計画の届出等)

第36条 事業者は、前条第1項の規定による指導書の交付を受けたときは、まちづくり基本計画、第31条第1項に規定する意見書、第33条第2項に規定する公聴会及び前条第1項に規定する指導書の内容を十分尊重して、規則で定めるところにより、開発事業計画審査願及び前条第1項に規定する指導書に対する事業者の考えを示した見解書(以下「事業計画審査願等」という。)を市長に提出し、市長と協議しなければならない。

- 2 市長は、前項に規定する事業計画審査願等が提出されたときは、速やかにその旨を公告し、当該事業計画審査願等の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(開発事業計画の周知等)

第37条 事業者は、前条第1項の規定により事業計画審査願等を提出したときは、速やかに規則で定めるところによる事業計画表示板を施行区域の見やすい場所に設置しなければならない。

- 2 事業者は、前項の規定による事業計画表示板を設置したときは、速やかに利害関係者に当該事業計画審査願等の内容を周知させるための説明会(次項及び第40条第4項において「事業計画内容説明会」という。)を開催しなければならない。

- 3 事業者は、事業計画内容説明会を開催したときは、その内容を具体的に記述した報告書を市長に提出しなければならない。

(平24条例9・一部改正)

(審査基準の適合審査)

第38条 市長は、第36条第1項の規定により事業計画審査願等が提出されたときは、その内容が次に掲げる基準(以下「審査基準」という。)に適合しているか審査するものとする。

(1) 別表第2に定める基準のうち、1の項、2の項及び5の項に定める基準

(2) 別表第3に定める基準のうち、1の項、2の項、3の項第1号、4の項、5の項及び8の項第1号に定める基準

2 地区計画等、景観法(平成16年法律第110号)第61条第1項の景観地区に関する都市計画(以下「景観地区に関する都市計画」という。)、建築基準法第69条に規定する建築協定(以下「建築協定」という。)又は第11条に規定する地区まちづくり協定若しくは第16条に規定するまちづくり推進地区計画に基づき、前項各号に規定する基準と異なる基準が定められている区域については、その異なる基準を開発事業の基準とみなす。

(平20条例31・一部改正)

(審査基準の適合通知書等)

第39条 市長は、前条の規定による審査の結果、審査基準に適合していると認めるときは、当該決定を行うとともに、事業者はその旨を記載した通知書(以下「審査基準適合通知書」という。)を、規則で定めるところにより交付するものとする。

2 市長は、前条の規定による審査の結果、審査基準に適合していないと認めるときは、事業者に補正すべき内容及びその理由を記載した通知書(以下「事業計画補正通知書」という。)を規則で定めるところにより交付するものとする。

3 第1項の規定は、事業者が前項に規定する通知の内容に従って補正をした場合について準用する。

4 市長は、事業者が第2項に規定する通知の内容に従って補正をしないときは、審査基準に適合していない旨の決定を行うとともに、事業者にいずれの基準に適合しないかについて記載した通知書(以下「審査基準不適合通知書」という。)を規則で定めるところにより交付するものとする。

5 市長は、第1項(第3項において準用する場合を含む。))に規定する審査基準適合通知書又は前項に規定する審査基準不適合通知書を交付したときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該通知書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(平24条例9・一部改正)

(開発事業計画の変更の届出等)

第40条 事業者は、第36条第1項の規定による事業計画審査願等を提出してから前条第1項(同条第3項において準用する場合を含む。))の規定による審査基準適合通知書の交付を受けるまでの間に、開発事業計画に関して規則で定める事項について変更しようとするときは、遅滞なく変更の内容等を記載した書面を市長に届け出なければならない。ただし、前条第2項の規定により交付された事業計画補正通知書に基づく変更については、この限りでない。

2 事業者は、前条第1項(同条第3項において準用する場合を含む。))の規定による審査基準適合通知書の交付を受けた事業のうち、規則で定める事項について変更しようとするときは、変更の内容等を記載した書面を市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の書面が提出されたときは、その内容を審査し、審査基準に適合していると認めるときは、当該決定を行うとともに、事業者はその旨を記載した通知書(以下「審査基準再適合通知書」という。)を規則で定めるところにより交付するものとする。

4 事業者は、前2項の規定による届出又は申請の前に第37条第1項の規定により設置した事業計画表示板に記載された事項の変更を行うとともに、事業計画内容説明会の対象となる利害関係者にあつては当該変更した事項を、当該開発事業の計画を変更することにより新たに利害関係者になる者にあつては当該開発事業の内容を説明しなければならない。

(平24条例9・一部改正)

(開発事業に関する協定の締結)

第41条 事業者は、第39条第1項(同条第3項において準用する場合を含む。))の規定による審査基準適合通知書又は前条第3項の規定による審査基準再適合通知書の交付を受け、かつ、第36条第1項に規定する市長との協議が整ったときは、当該協議の内容を記載した書面を作成し、市と当該開発事業に関する協定の締結を行わなければならない。

2 前項の規定は、同項に規定する協定の内容を変更する場合において準用する。ただし、規則で定める軽易な変更については、この限りでない。

3 第1項の規定による協定の締結を行った事業者は、当該協定の内容について責任をもって誠実に履行しなければならない。

4 市長は、第1項の規定による協定の締結を行うために必要と認めるときは、審議会の意見を聴くことができる。

(平24条例9・一部改正)

(開発事業に関する協定等の失効)

第42条 事業者が前条第1項の規定による協定締結後2年以内に工事に着手しない場合は、第39条第1項(同条第3項において準用する場合を含む。))に規定する審査基準適合通知書及び第40条第3項に規定する審査基準再適合通知書並びに前条第1項に規定する協定は、その効力を失うものとする。

- 2 前項に規定する協定等の失効に関する期間の計算法は、協定締結の日の翌日から起算し、2年を経過した日の属する月の末日とする。ただし、天災等事業者の責任によらない特別の事情があると市長が認めるときは、事業者の申出によりその期間を延長することができる。

(平24条例9・一部改正)

(工事着手等の制限)

第43条 事業者及び工事施行者は、第39条第1項(同条第3項において準用する場合を含む。)に規定する審査基準適合通知書を交付された日以後でなければ開発事業に関する工事に着手してはならない。

- 2 事業者及び工事施行者は、第41条第1項に規定する協定を締結した日以後でなければ開発事業に関する工事に着手してはならない。

- 3 事業者及び工事施行者は、第40条第3項に規定する審査基準再適合通知書の交付を受けなければならないときは、当該通知書を交付された日以後でなければ開発事業に関する工事に着手してはならない。この場合において、既に開発事業に関する工事に着手しているときは、直ちに当該工事を停止しなければならない。

(平24条例9・一部改正)

(工事の施工等)

第44条 事業者は、開発事業に関する工事に着手する前に当該工事の施工方法について利害関係者と協議し、工事の施工方法等に関する協定を締結するよう努めるとともに、当該協定の内容について責任をもって誠実に履行するものとする。

- 2 事業者は、開発事業に関する工事について利害関係者と紛争を生じないように努めなければならない。

- 3 事業者は、開発事業に関する工事に着手したときは、規則で定めるところにより速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

- 4 事業者は、開発事業に関する工事の施行の間は、当該工事の施行により、施行区域の周辺の地域における交通に支障を及ぼし、排水路その他の排水施設、水路及び河川の排水又は利水に支障を及ぼし、又はその周辺の地域に土砂崩れ、出水等の被害を及ぼすことのないように適切な措置を講じなければならない。

- 5 事業者は、開発事業に関する工事が完了したときは、規則で定めるところによりその旨を市長に届け出なければならない。

(平24条例9・一部改正)

(工事の廃止等)

第44条の2 事業者は、開発事業に関する工事を中断し、又は廃止しようとするときは、規則で定めるところにより速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

- 2 事業者は、開発事業に関する工事を中断し、又は廃止しようとするときは、当該工事の中断又は廃止後において、既に施行された工事によって生ずると予想される災害を防止し、かつ、その工事によって施行区域の周辺の土地の利用に支障を及ぼさないように前条第4項に規定する措置を講じなければならない。

- 3 事業者は、開発事業に関する工事を中断し、又は廃止したときは、規則で定めるところにより速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(平24条例9・追加)

(工事の検査等)

第45条 事業者は、開発事業に関する工事について規則で定めるところにより市長が行う中間検査及び完了検査を受けなければならない。

- 2 市長は、前項の完了検査により、当該工事が審査基準適合通知書の内容に適合していると認めるときは、完了検査が終了した旨の通知書(以下「完了検査適合通知書」という。)を、適合していないと認めるときは、その理由及び期限を付して是正すべき内容を記載した通知書を規則で定めるところにより、当該事業者に交付しなければならない。

- 3 事業者は、完了検査適合通知書を交付された日以後でなければ当該開発事業により建築される建築物又は設置される施設の使用を開始してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

(立入検査)

第46条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者又は工事施行者から開発事業に係わる工事その他の行為の状況について、報告若しくは資料の提出を求め、又は施行区域内に立入り工事その他の行為の状況を検査することができる。

- 2 前項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(工事の停止及び中止の勧告)

第47条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、事業者又は工事施行者に対し、その施行する開発事業に関し、この条例の施行に必要な限度において報告又は資料の提出を求め、工事の停止又は中止等の必要な措置を講ずることを勧告することができる。

- (1) 第29条第1項に規定する事前協議書の提出又は第36条第1項に規定する事業計画審査願等を提出せずに工事を着手したとき。

- (2) 第39条第1項(同条第3項において準用する場合を含む。)に規定する審査基準適合決定又は第40条第3項に規定する審査基準再適合決定の内容に違反して工事が施行されたとき。

- (3) 第41条第1項に規定する協定の内容と異なる工事に着手したとき。
 - (4) 第43条第1項及び第3項の規定に違反して工事に着手したとき。
 - (5) 第43条第2項の規定に違反して工事に着手したとき。
 - (6) 第44条第4項又は第44条の2第2項の規定に違反して措置を講じていないとき。
- (平24条例9・一部改正)

(是正命令)

第48条 市長は、前条の規定(前条第3号及び第5号を除く。)により勧告を受けた者が勧告に従わないときは、その者に対して工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期限を定めて違反を是正するため必要な措置を講ずることを命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、当該命令をする者に対し、あらかじめ出頭を求めて意見の聴取を行わなければならない。ただし、その者が正当な理由がなくて意見の聴取に応じないとき又は緊急を要するときは、この限りではない。

(公表)

第49条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者の氏名又は名称、違反の事実その他市長が必要と認める事項を公表することができる。

- (1) 第47条に規定する勧告に従わない者(同条第1号、第2号、第4号又は第6号に該当する場合を除く。)
- (2) 前条第1項に規定する命令に従わない者

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめその者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(平24条例9・一部改正)

第2節 開発事業の基準等

(開発事業の基準の遵守)

第50条 この節の規定は、第29条第1項各号に掲げる開発事業について適用する。

2 事業者は、この節及び次節並びに規則で定める基準に従い開発事業を行わなければならない。

3 地区計画等、景観地区に関する都市計画、建築協定又は第11条に規定する地区まちづくり協定若しくは第16条に規定するまちづくり推進地区計画に基づき、前項に規定する基準と異なる基準が定められている区域については、その異なる基準を開発事業の基準とみなす。

(平20条例31・一部改正)

(公共施設等の整備)

第51条 事業者は、別表第2及び規則で定めるところにより開発事業の施行に関連して必要となる公共施設及び公益施設を事業者の負担において整備し、市長の求めに応じて市に無償で提供するものとする。ただし、公共施設及び公益施設の管理者が別にあるときは、当該公共施設及び公益施設の整備について当該管理者と協議するものとする。

(管理体制)

第52条 事業者は、施行区域内の施設で自らが管理することとなるものについて、事前に管理体制を明確にしておくものとする。

2 事業者は、当該建築物の用途が共同住宅の場合においては、当該建築物内に常駐管理人を置かなければならない。

3 事業者は、共同住宅の入口に管理責任者の氏名及び連絡先を明示した表示板を設置するとともに、住民からの苦情等に対して直ちに対応できるようにするものとする。

4 事業者は、共同住宅の入居者に対し、当該共同住宅の周辺住民、自治会等との協定事項を周知しなければならない。

(防犯対策)

第53条 住宅を建築しようとする者、住宅の設計及び工事の施工者又は住宅を所有若しくは管理する者は、当該住宅を犯罪の防止に配慮した構造、設備等を有するものとするため、静岡県防犯まちづくり条例(平成16年静岡県条例第26号)第18条の規定により策定された指針に基づき、必要な措置を講ずるものとする。

2 静岡県防犯まちづくり条例第20条第1項の規定に基づき、共同住宅について建築基準法第6条第1項の規定により静岡県の建築主事の確認を受けようとする事業者は、当該共同住宅への犯罪の防止に配慮した設備の設置等に関して、熱海警察署長に意見を求めることができる。

(老人福祉施設等の建設に関する協議)

第54条 老人福祉法(昭和38年法律第133号)に規定する老人福祉施設、有料老人ホームその他規則で定める施設を建設する事業者は、規則に定める関係機関と協議をするものとする。

(良好な住環境等の確保)

第55条 事業者は、施行区域内の良好な住環境を確保するために、地区計画等の活用及び建築協定の締結に努めるものとする。

2 事業者は、施行区域内に緑地を適正に確保するための必要な措置を講ずるとともに、都市緑地法(昭和48年法律第72号)に基づく緑地協定の締結に努めるものとする。

(平24条例9・一部改正)

第3節 都市計画法に定める開発許可の基準

(法に定める開発許可の基準)

第56条 この節の規定は、法第29条の規定による開発許可が必要な開発行為について、法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化に関する基準及び同条第4項の規定による施行区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限について必要な事項を定める。

(道路の幅員)

第57条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「施行令」という。)第29条の2第1項第2号の規定に基づき、施行区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員は、5メートル以上とする。

(公園等の基準)

第58条 施行令第29条の2第1項第5号及び第6号の規定に基づき、設置すべき公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)の規模は、次のとおりとする。

(1) 設置すべき公園等の面積は、当該施行区域の面積の6パーセント以上とする。

(2) 施行区域の面積が3,000平方メートル以上5万平方メートル未満の開発行為の場合における公園等の1箇所当たりの面積の最低限度は、180平方メートルとする。

(平24条例9・一部改正)

(施行区域内の建築物の敷地面積の最低限度)

第59条 法第33条第4項の規定に基づく建築物の敷地面積の最低限度は、別表第3の1の項に定める面積とする。

第7章 紛争調整

(あっせん)

第60条 市長は、第29条第1項の規定により開発事業事前協議書が提出された日以後において、利害関係者及び事業者(以下「紛争当事者」という。)の双方から当該開発事業に係る紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。紛争当事者の一方から調整の申出があった場合で、相当の理由があると認めるときも同様とする。

2 市長は、紛争当事者間の調整を行うため、規則で定めるところにより熱海市開発事業紛争調整相談員を設置する。

3 市長は、紛争のあっせんのために必要があると認めるときは、紛争当事者等に対し、意見を聴くために出頭を求め、及び必要な資料の提出を求めることができる。

4 市長は、紛争のあっせんを行うに当たっては、紛争当事者の双方の主張の要点を確かめ、紛争が適正に調整されるよう努めなければならない。

5 市長は、あっせんによる紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんと打ち切るものとする。

(熱海市開発事業紛争調停委員会)

第61条 開発事業に係る紛争の調停等を行うため、審議会内に熱海市開発事業紛争調停委員会(以下「調停委員会」という。)を設置する。

2 調停委員会は、市長の付託に応じ紛争の調停を行うとともに、市長の諮問に応じ紛争の予防及び調整に関する事項について調査審議し、市長に答申するものとする。

3 調停委員会は、審議会委員3人以内をもって組織し、法律、建築又は環境等に関する学識経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

4 前項に定めるもののほか、調停委員会について必要な事項は、規則で定める。

(調停)

第62条 市長は、第60条第5項の規定によりあっせんと打ち切った場合において必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

2 市長は、紛争当事者の双方が前項の規定による勧告を受諾したときは、調停委員会に調停を付託するものとする。ただし、紛争当事者の一方が勧告を受諾しない場合であって相当の理由があると認めるときは、調停委員会に調停を付託することができる。

3 調停委員会は、調停のために必要があると認めるときは、紛争当事者等に対し、意見を聴くために出頭を求め、及び必要な資料の提出を求めることができる。

4 調停委員会は、調停を行うに当たり必要があると認めるときは、調停案を作成し、紛争当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

5 調停委員会は、紛争当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるとき又は前項の規定による勧告が行われたときであって、定められた期間内に紛争当事者の双方から調停案を受諾する旨の申出がないときは、調停を打ち切ることができる。

(工事着手の延期等の要請)

第63条 市長は、あっせん又は調停のために必要があると認めるときは、事業者に対し期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

2 前項に定めるもののほか、市長は、あっせん又は調停のために特に必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、あっせん又は調停に関する必要な措置を講ずるよう要請することができる。

第8章 補則

(適用除外)

第64条 次の各号のいずれかに該当する開発事業については、第6章及び前章の規定は、適用しない。

- (1) 国、静岡県又は市が行う開発事業
 - (2) 国、静岡県又は市の助成を受けて行う農業、林業又は漁業に係る開発事業
 - (3) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第2条第1項に規定する土地区画整理事業として行う開発事業
 - (4) 専ら自己の居住の用に供することが明らかな住宅の建築を目的とする開発事業。ただし、次に掲げるものを除く。
 - ア 共同住宅及び長屋建住宅の建築行為
 - イ 法第29条第1項の規定により許可を受けなければならない開発行為
 - (5) 建築基準法第85条第4項の規定による仮設建築物の建築であって、1年以内にその除去が見込まれる開発事業
 - (6) 災害のために必要な応急措置として行われる開発事業
 - (7) その他市長が都市政策上必要と認める開発事業
- (平20条例31・一部改正)

(地位の承継)

第65条 事業者について相続等の一般承継があったときは、被承継人が行った行為は、相続人その他の一般承継人(以下「相続人等」という。)が行った行為と、被承継人について行われた行為は相続人等について行われた行為と、それぞれみなす。

(表彰)

第66条 市長は、まちづくりに著しく貢献したと認められる市民等、事業者及び団体に対し、審議会の意見を聴いた上でその功績を表彰することができる。

(委任)

第67条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

第9章 罰則

(罰則)

第68条 第48条第1項の規定による市長の命令に違反した者に対しては、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処する。

(令7条例1・一部改正)

(両罰規定)

第69条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から起算して6月を越えない範囲内において規則で定める日(以下「施行日」という。)から施行する。ただし、第7条、第8条及び第9条の規定は、平成17年4月1日から施行する。

(平成17年規則第18号で平成17年7月1日から施行)

(熱海市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止)

2 熱海市地区計画等の案の作成手続に関する条例(平成元年熱海市条例第5号)は、廃止する。

(経過措置)

3 施行日において熱海市土地利用指導要綱(平成元年熱海市告示第49号。以下「指導要綱」という。)の規定により協議が行われている土地利用事業について、施行日前に行われた手続その他の行為は、この条例の相当規定により行われた手続その他の行為とみなす。

4 施行日前において指導要綱第23条第1項の規定により協定を締結した土地利用事業は、第6章及び第7章の規定は適用しない。

5 指導要綱第23条第1項の規定により協定を締結した土地利用事業で、施行日において工事に着手していないものは、施行日の翌日より起算して1年を経過した月の末日をもってその協定の効力を失うものとする。ただし、施行日前1年以内に指導要綱第23条第1項の規定により協定を締結した土地利用事業は、その協定の日の翌日から起算して2年を経過した日をもってその協定の効力を失うものとする。

6 この条例の施行の際現に指導要綱第15条に規定する工事着手届を提出した日から10年を経過してもなお同条に規定する工事完了届が提出されていない土地利用事業であって、施行日から平成19年3月31日までに当該工事完了届が提出されないものは、新たにまちづくり条例第6章の規定に基づき市長が別に定める基準により協議を行うものとする。

(平18条例14・追加)

(見直し)

7 この条例は、まちづくりに関する環境の変化への確に対応するため、基本理念に則したまちづくりに関する施策の効果的な推進を図ることから、この条例の施行後おおむね3年から5年までを目途に必要な見直しを行うもの

とする。
(平18条例14・旧第6項繰下)
附 則(平成18年条例第14号)
この条例は、平成18年4月1日から施行する。
附 則(平成19年条例第4号)抄
(施行期日)

- 1 この条例は、平成19年5月1日から施行する。(ただし書略)
附 則(平成20年条例第31号)
- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 この条例の施行前に改正前の熱海市まちづくり条例(以下「旧条例」という。)第5章の規定によりされた決定等の処分その他の行為(以下「処分等の行為」という。)又はこの条例の施行の際現に旧条例第5章の規定によりされている提案その他の行為(以下「提案等の行為」という。)については、改正後の熱海市まちづくり条例(以下「新条例」という。)第5章の相当規定によりされた処分等の行為又は提案等の行為とみなす。
- 3 この条例の施行の際現に旧条例第6章の規定により審査が行われている開発事業に係る審査の基準については、新条例第6章、別表第2、別表第3及び別表第5の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則(平成24年条例第9号)

1 この条例は、平成24年4月1日から施行する。

2 この条例の施行の際現に工事に着手している開発事業については、改正後の熱海市まちづくり条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。
附 則(平成26年条例第23号)
この条例は、公布の日から施行する。
附 則(令和4年条例第10号)
この条例は、令和4年4月1日から施行する。
附 則(令和7年条例第1号)抄
(施行期日)

- 1 この条例は、令和7年6月1日から施行する。
(罰則の適用等に関する経過措置)
- 2 この条例の施行前にした行為の処罰については、なお従前の例による。
- 3 この条例の施行後にした行為に対して、他の条例の規定によりなお従前の例によることとされ、なお効力を有することとされ又は改正前若しくは廃止前の条例の規定の例によることとされる罰則を適用する場合において、当該罰則に定める刑に刑法等の一部を改正する法律(令和4年法律第67号。以下「刑法等一部改正法」という。)第2条の規定による改正前の刑法(明治40年法律第45号。以下この項において「旧刑法」という。)第12条に規定する懲役(以下「懲役」という。)(有期のものに限る。以下この項において同じ。)、旧刑法第13条に規定する禁錮(以下「禁錮」という。)(有期のものに限る。以下この項において同じ。)(又は旧刑法第16条に規定する拘留(以下「旧拘留」という。))が含まれるときは、当該刑のうち懲役又は禁錮はそれぞれその刑と長期及び短期を同じくする有期拘禁刑と、旧拘留は長期及び短期を同じくする拘留とする。
(人の資格に関する経過措置)
- 4 拘禁刑又は拘留に処せられた者に係る他の条例の規定によりなお従前の例によることとされ、なお効力を有することとされ又は改正前若しくは廃止前の条例の規定の例によることとされる人の資格に関する法令の規定の適用については、無期拘禁刑に処せられた者は無期禁錮に処せられた者と、有期拘禁刑に処せられた者は刑期を同じくする有期禁錮に処せられた者と、拘留に処せられた者は刑期を同じくする旧拘留に処せられた者とみなす。

別表第1(第2条関係)

観光商業集積区域	泉の一部、伊豆山の一部、春日町、田原本町の一部、咲見町の一部、東海岸町、渚町の一部、銀座町、中央町、上宿町の一部、福道町の一部、水口町、清水町、昭和町、和田町の一部、和田浜南町、桃山町の一部、小嵐町の一部、桜町の一部、下多賀の一部
----------	---

備考 観光商業集積区域を表示する図面は、市長が告示する。
別表第2(第38条、第51条関係)

(平20条例31・一部改正)
公共施設及び公益施設の整備基準

	種別	基準
--	----	----

1	道路	(1) 施行区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路は、 <u>第57条</u> に定める基準に従い整備すること。 (2) 施行区域が接する前面道路(施行区域に接する部分に限る。)の幅員は、5メートル(小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、4メートル)以上とすること。 (3) 道路及び交通安全施設は、安全かつ円滑な交通が確保できるよう設計施工するとともに、規則で定める基準により整備すること。
2	公園等	主として住宅の建築を目的とする開発事業で施行区域の面積が3,000平方メートル以上のものについては、公園等を <u>第58条</u> に定める基準により設置すること。
3	水道施設	水道施設及び給水装置は、 <u>熱海市水道条例(平成10年熱海市条例第4号)</u> の規定により設置すること。
4	下水道施設	下水道施設は、 <u>熱海市下水道条例(平成11年熱海市条例第6号)</u> の規定により設置すること。
5	排水施設	排水施設は、規則で定める基準により設置すること。
6	消防施設等	(1) 消防活動上必要な消火栓、防火水槽及び水利標識等について消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)により設置すること。 (2) 設置した消防水利等について市長が必要と認めるものについては、市に無償で提供するものとする。 (3) 屋外避難路、バルコニー及びその他これに準ずるものを避難上有効に設け二方向避難路として確保すること。 (4) 消防車両の進入路及び消火作業に必要な空地を確保すること。 (5) 防災行政無線施設又は設備については、規則で定める基準により設置すること。 (6) 前各号に掲げるもののほか、消防施設等については、規則で定める基準によること。
7	防災資機材倉庫等	住宅の建築を目的とする開発事業を行う場合には、次の各号に掲げる区分に応じ、施行区域内に当該各号に定める防災資機材を収納する施設(以下「防災資機材倉庫」という。)又はその用に供する土地を確保すること。 (1) 共同住宅 床面積が10平方メートル以上の防災資機材倉庫 (2) 宅地分譲地 10平方メートル以上の防災資機材倉庫の用に供する土地
8	ごみ集積施設等	ごみ集積施設等の設置については、環境美化担当課及び地元自治会と協議し、規則で定める基準により設置すること。
9	防犯灯	防犯灯の設置については、地元自治会と協議し、規則で定める基準により設置すること。

別表第3(第38条、第59条関係)

(平19条例4・平20条例31・平24条例9・平26条例23・一部改正)

開発事業の整備基準

	種別	基準
1	建築物の敷地面積の最低限度	主として住宅の用に供する建築物の敷地面積の最低限度は、 <u>別表第4</u> に定める基準によること。
2	建築物の高さ	建築物の高さは、法第8条第1項第3号の高度地区に関する都市計画、静岡県風致地区条例(昭和45年静岡県条例第21号)又は景観法第8条第1項に規定する景観計画(以下「景観計画」という。)で定める数値以下にすること。
3	施行区域内の緑化率	(1) 建築物の施行区域内の緑化率は、 <u>別表第6</u> に定める基準によること。 (2) 緑地の位置及び内容は、施行区域周辺の環境を踏まえたものとする。
4	まちづくり空地	<u>第29条第1項第1号</u> 又は <u>第2号</u> に該当する開発事業(<u>同項第1号</u> に該当する開発事業であって、住宅の建築を目的とするもの及び <u>第2条第4号</u> に規定する規則で定める開発事業を除く。)であって、施行区域の面積が1,000平方メートル以上のものについては、当該施行区域の面積の3パーセント以上のまちづくり空地(歩行者が自由に通行し、又は利用することができる空間の拡充に供するための空地をいう。以下同じ。)を当該施行区域に接する前面道路に面して確保すること。
5	駐車施設	自動車駐車場及び駐輪場は、 <u>別表第7</u> に定める基準により施行区域内に設置すること。ただし、規則に定める地域に建築する共同住宅で、規則に定める基準を満たした場合には、共同住宅の総戸数に対する自動車駐車場の台数を60パーセント以上とすることができる。
6	建築行為を伴わない土地利用に関する措置	<u>第2条第4号</u> に規定するその他規則で定める開発事業については、次に定める基準によるものとする。 (1) 規則で定めるところにより道路境界線に沿って緑化をすること。 (2) 施行区域内に当該施行区域の面積10パーセント以上の緑地を設けること。 (3) 規則で定めるところにより管理標識を設置すること。
7	景観に関する協議	良好な都市景観の形成を図るため、施行区域内における建築物等の形態、色彩、意匠等について景観計画及び <u>熱海市景観条例(平成19年熱海市条例第4号)</u> に定

		めるところによること。ただし、景観地区に関する都市計画が定められている場合は、当該都市計画に定めるところによること。
8	賑わい再生基準	共同住宅を建設する場合には、次に定める基準を満たすこと。 (1) 1戸当りの専有面積は50平方メートル以上とすること。 (2) 1階又は2階に住民及び地域住民も利用可能な50平方メートル以上の集会所を設置すること。 (3) 各戸に3.3平方メートル以上のランドリースペース又は浴室乾燥機室を設置すること。 (4) 各戸に居室及び台所の合計面積の10パーセント以上の収納スペース(押入れ、物置等)を設けること。 (5) 規則に定める地域については1階又は2階に店舗、商業施設等の集客施設を設置すること。 (6) 各戸のベランダ等にガーデニング等を楽しめる豊かな空間を創出すること。 (7) 規則に規定する遊泳施設を設置しないこと。 (8) 入居者が定住を行うよう販売パンフレット等に記載すること。

別表第4
 (平24条例9・全改)
 建築物の敷地面積の最低限度の基準

区域		開発事業の区域の面積が3,000平方メートル未満のもの	開発事業の区域の面積が3,000平方メートル以上2万平方メートル未満のもの	開発事業の区域の面積が2万平方メートル以上のもの
用途地域内	風致地区外	120平方メートル	165平方メートル	200平方メートル
	第1種風致地区	230平方メートル	230平方メートル	230平方メートル
	第2種風致地区	200平方メートル	200平方メートル	200平方メートル
用途地域外	風致地区外	165平方メートル	165平方メートル	200平方メートル
	第1種風致地区	230平方メートル	230平方メートル	230平方メートル
	第2種風致地区	200平方メートル	200平方メートル	200平方メートル

別表第5 削除
 (平20条例31)

別表第6
 (平24条例9・一部改正)
 施行区域内の緑地等の基準

施行区域	緑化率
熱海地区の商業地域	6パーセント以上
観光商業集積区域内(熱海地区の商業地域を除く。)	10パーセント以上
観光商業集積区域外	15パーセント以上

備考

- 緑化率は、次の算式により算出された数値とする。
 (施行区域内緑化面積＋屋上緑化等面積)÷(施行区域面積)×100(パーセント)
 屋上緑化等面積とは、屋上緑化面積、壁面緑化面積及びベランダ緑化面積の合計をいう。
 壁面緑化面積とは、都市緑地法施行規則(昭和49年建設省令第1号)第9条に規定する面積をいう。
- 施行区域内緑化面積は、別表第2の2の項に定める基準により設置する公園等の面積を含む。

別表第7
 (平26条例23・一部改正)
 駐車施設の基準

開発事業		自動車駐車場(台数)	駐輪場(台数)
共同住宅	観光商業集積区域内	総戸数に対して80パーセント以上	総戸数に対して25パーセント以上
	観光商業集積区域外	総戸数に対して100パーセント以上	
旅館・ホテル		宿泊室数に対して50パーセント以上	—

保養施設	全室数に対して80パーセント以上	—
住宅(共同住宅を除く。)	1区画に1台以上	—
上記以外	開発事業の規模、利用形態等から算定した台数	開発事業の規模、利用形態等から算定した台数